

**ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA'ZIR) PADA PRODUK
PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM
MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH
(Studi Pada PT. Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh

**LINGGAR PRADA PUTRA
NPM. 1551020202**

Program Studi : Perbankan Syari'ah



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1441 H / 2020 M**

**ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA'ZIR) PADA PRODUK
PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM
MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH**

(Studi Pada PT. Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)



Oleh

**LINGGAR PRADA PUTRA
NPM. 1551020202**

Program Studi : Perbankan Syari'ah

Pembimbing I : Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I

Pembimbing II : Ulul Azmi Mustofa, S.E.I., M.S.I

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

RADEN INTAN LAMPUNG

1441 H / 2020 M

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat sehingga Bank Mega Syariah menyediakan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah berbasis syariah, guna memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah impiannya. Namun produk pembiayaan kepemilikan rumah ini tidak sepenuhnya berjalan lancar, dikarenakan adanya nasabah yang lalai atas kewajibannya. Hal ini menyebabkan kerugian bagi pihak bank. Di dalam ajaran agama Islam juga kita tidak dianjurkan menunda pembayaran karena itu bentuk dari kezaliman. Maka untuk menghindari kemudharatan perbankan syariah menerapkan sanksi dengan mengambil sejumlah harta sebagai denda (*Ta'zir*) atas penundaan yang dilakukan nasabah. Dalam penerapan denda (*Ta'zir*) ada beberapa masalah yang dihadapi oleh pihak bank, yakni bagaimana bank syariah mengetahui bahwa nasabah tersebut benar-benar lalai dalam melaksanakan kewajibannya padahal ia mampu membayar dan nasabah yang terkena musibah atau usahanya sedang mengalami penurunan. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana penerapan denda (*Ta'zir*) pada produk ib kepemilikan rumah dalam meningkatkan kepatuhan nasabah pada Bank Mega Syariah Bandar Lampung? dan bagaimana pengelolaan dana denda (*Ta'zir*) pada produk IB kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Bandar Lampung? Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan denda (*Ta'zir*) pada produk IB kepemilikan rumah dalam meningkatkan kepatuhan nasabah dan untuk mengetahui bagaimana pengelolaan dana denda (*Ta'zir*) pada produk IB kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Bandar Lampung. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *field research*. Sumber data pada penelitian ini berasal dari data primer. Teknik yang digunakan yaitu *Purposive Sampling*. Teknik pengumpulan data menggunakan Observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisa dalam penelitian ini adalah analisa data deskriptif-kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam penerapan denda (*ta'zir*) Bank Mega Syariah Bandar Lampung menerapkan denda (*ta'zir*) kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dengan sengaja dan nasabah yang tidak mempunyai itikad baik apabila mengalami keterlambatan membayar. Untuk kriteria nasabah yang mampu yaitu terpenuhinya angsuran pokok dan bagi hasil, sedangkan untuk kriteria tidak mampu adalah keuntungan berkurang dan angsuran mengalami keterlambatan. Besarnya denda (*ta'zir*) yang diterapkan oleh Bank Mega Syariah yaitu 6% perbulan. Dana *ta'zir* tersebut bukan merupakan pendapatan bank melainkan dana *ta'zir* dimasukkan kedalam dana sosial. Kemudian dana tersebut disalurkan untuk kegiatan sosial.

Kata Kunci : Denda (*Ta'zir*), Kepemilikan Rumah



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS TARBIYAH DAN KEGURUAN

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame, Bandar Lampung 35131 Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA'ZIR) PADA PRODUK PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH (Studi Pada Bank Mega Syariah KC. Bandar Lampung)**

Nama : **Linggar Prada Putra**
NPM : **1551020202**
Jurusan : **Perbankan Syariah**
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dapat dipertahankan dalam sidang munaqosyah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.Si
NIP. 198008012993121001

Ulul Azmi Mustofa, S.E.L. M.Si
NIP. -

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy
NIP. 198208082011012009



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS TARBIYAH DAN KEGURUAN

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. 0721 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA'ZIR) PADA PRODUK PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH (Studi Pada Bank Mega Syariah KC. Bandar Lampung)**, disusun oleh **Linggar Prada Putra NPM 1551020202** Jurusan **Perbankan Syariah**, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: **Rabu, 22 April 2020.**

TIM MUNAQOSYAH

Ketua

: **Dr. Hj. Heni Noyiarita, S.E., M.Si** (.....)

Sekretaris

: **Gustika Nurmalia, M.Ek** (.....)

Penguji I

: **A. Zuliansyah, S.Si., M.M** (.....)

Penguji II

: **Ulul Azmi Mustofa, S.E.I., M.S.I** (.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Nislan Abdul Ghofur, M.Si

NIP. 198008012993121001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu, dihalalkan bagi kamu binatang ternak kecuali yang dibacakan kepadamu. Yang demikian itu dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”. (Q.S Al- Maidah: 1)¹



¹ Departement Agama, *Al-quran Dan Terjemah*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubin), h. 106.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan dan saya dedikasikan sebagai bentuk ungkapan rasa syukur dan terimakasih saya yang mendalam kepada:

1. Kedua orang tua Ibu Ani Kurniasih dan Bapak Yaumil Abdullah tercinta, yang selalu memberi dukungan semangat, materil, serta doa sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Kakekku tercinta yang sudah tiada Alm. Arman Bin Armaja
3. Kakak-kakakku tercinta Cece Mayang Anggraini dan Deden Herdiyansah
4. Seluruh keluarga besarku yang selalu memberikan dorongan moril maupun materil.
5. Keluarga besar Perbankan Syariah kelas E dan Teman-teman seperjuangan di Perbankan Syari'ah angkatan 2015.
6. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

RIWAYAH HIDUP

Penulis mempunyai nama lengkap Linggar Prada Putra, terlahir dari pasangan Bapak Komaruddin dan Ibu Ani Kurniasih yang lahir di Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, pada tanggal 10 November 1997. Penulis mempunyai kakak perempuan yang bernama Mayang Anggraini dan kakak ipar bernama Deden Herdiansyah.

Penulis mengawali pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri 2 Bandar Lampung selesai pada tahun 2009. Kemudian melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMP Negeri 3 Jati Agung selesai pada tahun 2012. Kemudian melanjutkan pendidikan menengah atas di SMA Negeri 12 Bandar Lampung selesai tahun 2015. Pada tahun yang sama, penulis melanjutkan pendidikan ke jenjang perguruan tinggi, yaitu pada Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Progran Studi Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

KATA PENGANTAR

Rasa syukur yang tak terhingga kepada Dzat Yang Maha Agung, Penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan segala karunia dan nikmat-Nya, kesehatan jasmani dan rohani, serta kekuatan lahir dan batin. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Manajemen Denda (*Ta'zir*) Pada Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah dalam Meningkatkan Kepatuhan nasabah (Studi Pada PT. Bank Mega Syariah KC. Bandar Lampung”. Sebagai syarat akhir untuk mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

Shalawat teriring salam tak lupa penulis haturkan kepada suri tauladan umat islam, baginda Nabi Muhammad SAW, beserta para keluarganya, sahabat dan para pengikutnya yang telah memberikan tuntunan menuju jalan yang terang (ilmu pengetahuan) dengan akhlak yang mulia.

Dalam penyusunan Skripsi ini penulis menyadari bahwa tidak dapat terselesaikan tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung dan sekaligus selaku pembimbing I yang telah memberikan perhatian, bimbingan, arahan dan masukan yang berarti selama penulisan skripsi ini.

2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
3. Bapak Ulul Azmi Mustofa, S.E.I., M.S.I, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, usulan perbaikan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (UIN) Raden Intan Lampung yang dengan penuh pengabdian telah memberikan Ilmu pengetahuan pada penulis selama di bangku kuliah.
5. Kepada seluruh staff akademik dan pegawai perpustakaan yang memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi dan sumber refrensi, data dan lain-lain.
6. Kepada pimpinan Bank Mega Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung, dan Kepada Seluruh Karyawan Bank Mega Syariah serta Kepada Sahabat-sahabat dan semua yang terkasih yang telah membuat semangat sampai sekarang ini.
7. Teman-teman angkatan 2015 program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonimi dan Bisnis Islam (UIN) Raden Intan Lampung.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, namun telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Penulis Menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu tidak lain disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan waktu. Untuk itu kiranya pembaca dapat memberikan masukan dan saran-saran guna melengkapi tulisan ini.

Akhirnya atas jasa dan bantuan semua pihak, baik berupa pemikiran dan lain sebagainya. penulis hanya bisa membalas dengan doa. Dan semoga Allah SWT membalasnya dengan imbalan pahala yang berlipat ganda dan menjadikan sebagai amal jariyah yang tidak pernah surut mengalir pahalanya, dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan berkah bagi penulis dan semua pihak. Aamiin



Linggar Prada Putra
NPM 1551020202

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah	4
D. Batasan Penelitian	10
E. Rumusan Masalah	10
F. Tujuan Penelitian	10
G. Manfaat Penelitian	11
H. Metode Penelitian	12

BAB II LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah	
1. Pengertian Bank Syariah	19
2. Landasan Hukum Bank Syariah	21
3. Fungsi Bank Syariah	23
4. Tujuan Bank Syariah	24
5. Karakteristik Bank Syariah dan Konvensional	26
B. Pembiayaan Bank Syariah	
1. Pengertian Pembiayaan	27
2. Macam-Macam Akad Pembiayaan	38
C. Manajemen Denda (<i>Ta'zir</i>)	
1. Definisi Manajemen Denda (<i>Ta'zir</i>)	39
2. Landasan Hukum	42
3. Tujuan dan Syarat-Syarat <i>Ta'zir</i>	43
D. KPR Syariah	
1. Definisi KPR Syariah	44
2. Proses KPR Syariah	45
3. Tujuan Dan Manfaat KPR Syariah	46

E. Nasabah	
1. Pengertian Nasabah-----	47
2. Macam-macam Nasabah-----	48
3. Tinjauan Pustaka -----	49

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung	
1. Sejarah Singkat & Perkembangan Perusahaan -----	53
2. Visi, Misi dan <i>Core Values</i> Bank Mega Syariah-----	55
3. Logo Bank Mega Syariah -----	56
4. Struktur Organisasi Bank Mega Syariah Bandar Lampung-----	57
B. Produk-Produk Permbiyaan Bank Mega Syariah	
1. Produk Simpanan (<i>funding</i>)-----	58
2. Produk Pembiayaan(<i>financing</i>) -----	59
3. Produk Pelayanan (<i>Service</i>)-----	61
C. Pelaksanaan Denda (<i>Ta'zir</i>) -----	62
D. Mekanisme Penerapan Denda (<i>Ta'zir</i>) Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah -----	63
E. Mekanisme Pengelolaan Dana Denda (<i>Ta'zir</i>) -----	76

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Analisis Penerapan Denda (<i>Ta'zir</i>) Pada Produk Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah Dalam Meningkatkan Kepatuhan Nasabah Di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung-----	79
B. Analisis Pengelolaan Dana Denda (<i>Ta'zir</i>) Pada Produk iB Kepemilikan Rumah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung-----	84

BAB V Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan -----	89
B. Saran -----	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung tahun 2018 -----	9
2. Tingkat Pembayaran Akad <i>Murabahah</i> Tahun 2018 -----	74
3. Tingkat Pembayaran Akad <i>Istishna</i> Tahun 2018-----	75
4. Tingkat Pembayaran Akad <i>Musyarakah</i> Tahun 2018-----	75
5. Tingkat Pembayaran Akad <i>Ijarah</i> Tahun 2018 -----	75
6. Sumber Dana Kebajikan atau <i>Qardhul Hasan</i> Bank Mega Syariah -----	86



DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Gambar Logo Bank Mega Syariah Indonesia -----56
2. Gambar Struktur Organisasi Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung----- 57



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Permohonan Izin Riset Di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung

Lampiran 2 Surat Balasan Izin Riset Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung

Lampiran 3 Folmulir Konsultasi Skripsi

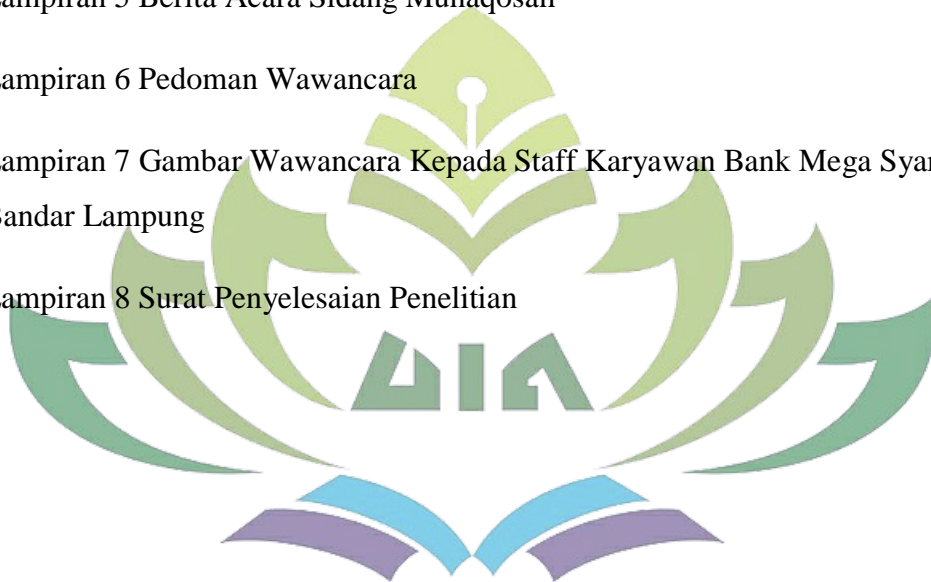
Lampiran 4 Berita Acara Seminar Proposal Skripsi

Lampiran 5 Berita Acara Sidang Munaqosah

Lampiran 6 Pedoman Wawancara

Lampiran 7 Gambar Wawancara Kepada Staff Karyawan Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung

Lampiran 8 Surat Penyelesaian Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Penulis ingin menegaskan dan menjelaskan maksud yang terkandung dalam penelitian ini, guna menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman bagi pembaca. Oleh karena itu, untuk menghindari kesalahan tersebut diperlukan adanya pembatasan terhadap arti kalimat dalam penelitian ini, dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun judul skripsi ini adalah **“ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA’ZIR) PADA PRODUK PEMBIAYAAN IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH (Studi pada PT. Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung)”**

1. **Analisis** adalah proses dimana penguraian suatu pokok atas berbagai bagian itu untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.¹
2. **Manajemen** berasal dari kata *to manage* bearti *control*. Dalam bahasa Indonesia dapat diartikan mengendalikan, menangani, atau mengelola.²
3. **Ta’zir** yaitu berakar dari kata *‘azzara* yang secara arti mengandung arti membantu, membantu menghindarkan dari sesuatu yang tidak

¹ Nugroho Eko, *Dibalik Sejarah Perekonomian Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 65.

² Yayat M herujito, *Dasar-Dasar Manajemen*, (Jakarta: PT. Grasido, 2001), h. 1.

menyenangkan; membantu melepaskan diri dari kejahatan; membantu keluar dari kesulitan.³

4. **Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR)** yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip atau akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.⁴
5. **Meningkatkan** adalah menaikkan (derajat, taraf) mempertinggi, memperhebat (produksi).⁵
6. **Kepatuhan** adalah suka menurut perintah dan sebagainya, dapat diartikan taat pada aturan (disiplin).⁶

Berdasarkan penegasan diatas, maka dapat diartikan bahwa maksud dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan dan pengelolaan dana denda (*Ta'zir*) pada produk pembiayaan Ib kepemilikan rumah dalam meningkatkan kepatuhan nasabah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung.

³ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, cet. I, (Bogor: Prenada Media, 2003), h. 321.

⁴ Otoritas Jasa Keuangan, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah" (On-line) tersedia di <https://www.ojk.go.id> (17 Juli 2019)

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Pusat Bahasa*, (Jakarta: Gramedia, 2011), h. 1025.

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, "Kepatuhan" (On-line), tersedia di <https://www.kbbi.web.id/kepatuhan> (17 Juli 2019)

B. Alasan Memilih Judul

Alasan-alasan yang mendorong penulis memilih judul ini adalah:

1. Alasan objektif

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini merupakan permasalahan dalam kegiatan penyaluran produk pembiayaan Kepemilikan Rumah yang ada di Bank Syariah, produk pembiayaan KPR Syariah ini terus mengalami perkembangan setiap tahunnya.⁷ Beberapa bank menyediakan produk KPR Syariah, khususnya pada PT. Bank Mega Syariah Bandar Lampung. Akan tetapi, pertumbuhan pembiayaan ini tidak dibarengi dengan kinerja yang positif. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan oleh peneliti di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung merupakan bank yang mengalami tingkat pembiayaan bermasalah yang cukup tinggi tingginya jumlah pembiayaan bermasalah khususnya produk KPR di BMS KC Bandar Lampung yang mencapai 35% *Net Performing Financing*.

2. Alasan Subjektif

Secara subjektif, permasalahan dalam judul penelitian ini relevan dengan bidang keilmuan yang penulis tekuni di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Adanya ketersediaan data dan informasi yang dibutuhkan mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

⁷ Wawancara dengan Bapak Evan Reneldy (Staff *FO Retail* Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung) ada tanggal 23 Juli 2019 Pukul 14.00 WIB.

C. Latar Belakang

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu Negara. Peran perbankan adalah wujud dari fungsi sebagai intermediasi keuangan, yakni menghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat.⁸ Awal mula berkembangnya bank syariah di Indonesia pada tahun 1991 yaitu, UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang antara lain menyebutkan berdiri bank dengan sistem bagi hasil. UU itu menjadi dasar berdirinya bank Muamalat Indonesia. Kemudian UU itu di perbaiki dengan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, yang memberi peluang diterapkannya dual banking sistem dalam perbankan nasional ini.⁹

Perbankan syariah terus mengalami kemajuan. Mengingat banyaknya masyarakat Indonesia yang notabennya beragama Islam. Sehingga memiliki cakupan pasar yang amat luas apabila mengembangkan lembaga keuangan berbasis syariah. Hal lain juga karena dipicu oleh krisis ekonomi dan perbankan syariah mampu bertahan pada krisis tersebut. Pada dasarnya bank syariah dan bank konvensional memiliki fungsi yang sama, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan melayani produk jasa, yang membedakan ialah bank syariah tidak menggunakan sistem riba.

Secara garis besar, pengembangan produk bank syariah dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu produk penyaluran dana (*prinsip jual beli, prinsip sewa, prinsip bagi hasil*), penghimpunan dana (*prinsip wadiah, prinsip*

⁸ Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 1.

⁹ Naf'an, *Pembiayaan Masyarakat dan Mudharabah*, cet.I, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 16-17.

mudharabah), produk jasa.¹⁰ Perbankan syariah memberikan inovasi-inovasi pada produknya, tidak hanya memfokuskan pada pelayanan jasanya saja. Akan tetapi bank syariah selalu memperhatikan kebutuhan para konsumennya, sehingga nasabah akan terbantu dengan adanya produk-produk yang disediakan oleh pihak bank untuk memenuhi kebutuhannya. Salah satu produk yang ditawarkan oleh bank syariah yaitu pembiayaan kepemilikan rumah.

Produk pembiayaan kepemilikan rumah banyak diminati oleh nasabah yang belum memiliki rumah¹¹ Oleh karena itu banyak bank di Indonesia mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa disebut dengan KPR Syariah. Perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional di bank syariah memang tidak memberlakukan bunga atas semua produknya, terutama dalam hal pembiayaan KPR. Bank syariah setidaknya memiliki empat jenis pembiayaan KPR yang bisa diajukan dan dipilih oleh nasabah. Pertama akad *Murabahah*, akad *Musyarakah*, akad *Ijarah* dan *Istishna*. Dari keempat pembiayaan KPR Syariah tersebut tidak melibatkan bunga sama sekali, sehingga tidak dipengaruhi oleh tingkat suku bunga yang berlaku. Artinya, nominal pembayaran cicilan atau angsuran adalah tetap hingga berakhirnya masa pembiayaan KPR.¹² Didalam empat bentuk pembiayaan diatas dapat dibagi lagi berdasarkan jenis penggunaanya (berdasarkan produk)

¹⁰ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 29.

¹¹ KPR Syariah di Indonesia “Produk Kpr Syariah Meningkat” (On-line), tersedia di <https://keuangan.kontan.co.id>, di akses pada tanggal (18 Juli 2019 15.00 WIB).

¹² Ahmad Ilham, *Ini loh KPR Syariah!*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2017), h 58.

yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan investasi.

Keempat pembiayaan KPR tersebut ditetapkan beberapa syarat yang harus diketahui oleh nasabah yang melakukan transaksi secara kredit. Pembiayaan tersebut dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Bila berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah adanya pesanan dari nasabah. Pembiayaan KPR berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat bagi nasabah untuk membeli barang yang telah dipesan. Dalam pembiayaan yang terbentuk dari pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban bank (penjual) dan bank akan mengurangi nilai akad.¹³

Pembayaran pembiayaan keempat tersebut dapat dilakukan secara tunai ataupun cicilan. Apabila nasabah tidak dapat membayar piutangnya sesuai dengan yang telah disepakati, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin dalam kewajibannya yaitu membayar angsuran. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad di awal.¹⁴

¹³ Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh & Keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h. 232.

¹⁴ Muhamad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh & Keuangan.....*, h. 233.

Pengenaan denda keterlambatan tersebut untuk menghindari kerugian dan mudarat kepada bank syariah dan juga kepada pemilik dana. Mudarat dan kerugian yang nyata ini harus dihindari. Salah satunya dengan pengenaan denda keterlambatan agar nasabah lebih disiplin. Dana denda keterlambatan bukan menjadi pendapatan bank syariah, tetapi menjadi dana sosial yang diperuntukkan bagi para dhuafa dan yang berhak lainnya.¹⁵ Sanksi berupa denda uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat awal akad ditandatangani.

Bank Mega Syariah merupakan salah satu bank yang juga menawarkan produk pembiayaan salah satu produk yang diminati oleh nasabah ialah produk pembiayaan KPR Griya Utama Ib Mega Syariah, produk ini merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan konsep syariah dengan angsuran sesuai kemampuan nasabah yang telah disepakati. Akan tetapi, nasabah masih ada yang lalai akan kewajibannya. Sebelum awal perjanjian pihak bank telah memberikan informasi terkait denda.

Sesuai dengan fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/XI/2000 tentang sanksi menunda-nunda pembayaran atas nasabah yang mampu akan tetapi menunda pembayaran.¹⁶ Dari fatwa ini menjadi landasan pihak Bank Mega Syariah dalam menerapkan denda *ta'zir* apabila nasabah pembiayaan kurang lancar atau macet.

¹⁵ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h. 48.

¹⁶

Berikut data jumlah nasabah produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Mega Syariah KC. Bandar Lampung:

Tabel 1

Pembiayaan KPR Syariah Pada Bank Mega Syariah Bulan Desember 2018

No.	Nama Produk	Jumlah Nasabah	Pembiayaan Lancar	Kurang Lancar	Pembiayaan Macet
1	<i>Mudharabah</i>	-	-	-	-
2	<i>Musyarakah</i>	2	1	1	-
3	<i>Murabahah</i>	34	22	4	8
4	<i>Istishna</i>	6	3	2	1
5	<i>Ijarah</i>	11	8	1	2
6	<i>Qard</i>	-	-	-	-
	Jumlah	53	34	8	11

Sumber: PT. Bank Mega Syariah Bandar Lampung.

Tabel diatas diketahui bahwa total jumlah nasabah berjumlah 53 orang pada pembiayaan KPR Syariah. Adapun tingkat pembayaran pada pembiayaan KPR Syariah yaitu: kategori lancar 34 orang, kurang lancar 8 orang dan macet 11 orang. Pada akad *Murabahah* 22 lancar, 4 kurang lancar dan 8 macet. *Musyarakah* 1 lancar dan 1 kurang lancar. *Istishna* 3 lancar, 2 kurang lancar dan 1 macet dan pada akad *Ijarah* 8 lancar, 1 kurang lancar dan 2 macet.

Dengan begitu menggambarkan bahwa banyak nasabah yang diterkena denda (*Ta'zir*) pada akad-akad pembiayaan KPR Syariah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung. Kadang juga nasabah ingin cepat selesai

kepentingannya sehingga nasabah menyetujui perjanjian tanpa membaca isi perjanjian terlebih dahulu.¹⁷ Akibat nasabah yang gagal bayar atau yang kurang lancar dalam angsurannya dapat memberikan resiko bagi bank, untuk itu bank harus berupaya melakukan dan meminimalisir resiko tersebut demi mendapatkan keuntungan yang maksimal.

Pada penelitian ini, penulis ingin mencoba menelusuri bagaimana Bank Mega Syariah dalam menentukan kriteria mana nasabah yang layak dikenakan denda (*ta'zir*) atau nasabah yang gagal bayar pasti akan dikenakan denda (*ta'zir*) dan juga bagaimana pengelolaan dana *ta'zir* tersebut. *Ta'zir* diterapkan oleh Bank Mega Syariah dalam upaya mencegah nasabah yang lalai akan kewajibannya karena dapat mengganggu kinerja bank dan berpengaruh langsung pada *liquiditas* dan *cash flow* bank.

Dalam penerapan *ta'zir* ada beberapa masalah yang dihadapi oleh bank, yaitu bagaimana bank Mega Syariah mengetahui bahwa nasabah tersebut benar-benar lalai dalam melaksanakan kewajiban padahal dia mampu dan nasabah yang mengalami *force majeure* terkena musibah atau usahanya pun sedang merosot sehingga menurut fatwa DSN tidak berhak dikenakan *ta'zir*. Sehubungan dengan uraian diatas, maka dalam penyusunan skripsi ini penulis mengambil judul **“ANALISIS MANAJEMEN DENDA (TA’ZIR) PADA PRODUK IB KEPEMILIKAN RUMAH DALAM MENINGKATKAN KEPATUHAN NASABAH (Studi Pada PT. Bank Mega Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung)**

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Evan Reneldy (Staff *FO Retail* Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung) ada tanggal 23 Juli 2019 Pukul 14.30 WIB.

D. Batasan Masalah

Dalam hal untuk menghindari penyimpangan dari pokok-pokok pembahasan, peneliti memberikan batasan masalah untuk penelitian ini yaitu hanya memfokuskan penelitian pada penerapan dan pengelolaan dana denda (*ta'zir*) pada Produk Pembiayaan KPR Syariah yang terdapat di Bank Mega Syariah kantor cabang Bandar Lampung.

E. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penerapan Denda (*Ta'zir*) pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah dalam Meningkatkan Kepatuhan Nasabah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung?
2. Bagaimana Pengelolaan Dana Denda (*Ta'zir*) pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung?

F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Penerapan Denda (*Ta'zir*) pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah dalam Meningkatkan Kepatuhan Nasabah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Pengelolaan Dana Denda (*Ta'zir*) pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah di Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung

G. Manfaat Penelitian

Hal yang penting dari sebuah penelitian adalah manfaat yang dapat dirasakan atau diterapkan setelah terungkapnya hasil penelitian. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Penelitian ini mampu memberikan ilmu pengetahuan secara luas mengenai manajemen dan peran denda (*ta'zir*) pada produk pembiayaan IB kepemilikan rumah dalam meningkatkan kepatuhan nasabah serta dapat memecahkan solusi dari suatu permasalahan yang ada.

2. Kegunaan Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis jika sewaktu-waktu berhadapan dengan permasalahan yang menyangkut perbankan syariah serta diharapkan juga penelitian ini dapat dijadikan media untuk mengaplikasikan ilmu perbankan yang telah diperoleh selama perkuliahan dan memperluas pengalaman dalam penelitian.

b. Bagi Akademik

Hasil dari penelitian ini dapat menambah literature yang dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa/siswi UIN Raden Intan Lampung, serta diharapkan dapat mendukung penelitian selanjutnya yang nantinya akan meneliti permasalahan serupa.

c. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih luas terhadap pengetahuan terkait manajemen denda (*ta'zir*) bagi para pembaca dan juga dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dan tujuan serta kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan.¹⁸

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode yang menekankan pada aspek pemahaman pada suatu masalah. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dilapangan atau lokasi, dimana peristiwa-peristiwa yang menjadi objek penelitian berlangsung, atau dimana sumber-sumber primer dapat ditemukan.¹⁹ Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenal fakta-fakta, sifat-sifat

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif DAN R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2015), h. 2

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung: AlfaBeta, 2000), h. 96

serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.²⁰ Deskriptif penelitian ini adalah untuk mengetahui Manajemen Denda Pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah dalam meningkatkan kepatuhan nasabah membayar angsuran. Adapun lokasi dari penelitian ini di Bank Mega Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung.

2. Sumber Data

Data merupakan segala keterangan (informasi) mengenai segala hal yang berkaitan dengan tujuan penelitian. Akan tetapi, tidak semua informasi atau keterangan merupakan data. Data hanya sebagian saja, dari informasi, yakni yang berkaitan dengan penelitian.²¹ Sumber data dari penelitian ini yaitu:

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh oleh peneliti dari sumber asli.²² Dalam penelitian ini data yang diperoleh yaitu dari karyawan Bank Mega Syariah Bandar Lampung bagian Branch Manager, Deputy Funding, FO Retail Marketing dan nasabah yang memiliki keterkaitan pada penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini berjumlah 4 orang.

²⁰ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h. 43.

²¹ Tatang M Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 2000), h. 130.

²² Muhamad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Pers, 2004), h. 102.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat dari catatan, buku, majalah berupa laporan keuangan publikasi perusahaan, laporan pemerintah artikel, buku-buku sebagai teori, majalah, dan lain sebagainya.²³

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

1) Penelitian Lapangan (*field research*)

- a) *Observasi* (pengamatan), merupakan metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung yang ada dilapangan atau dilokasi penelitian.²⁴

Observasi dilaksanakan dengan cara peneliti melibatkan diri pada kegiatan yang dilakukan oleh subyek. Dalam penelitian ini penulis melakukan *observasi* secara langsung yakni dengan turun ke lapangan.

- b) *Interview* (wawancara), yaitu merupakan proses tanya jawab atau dialog secara lisan antara pewancara (*interviewer*) dengan

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*....., h.117.

²⁴ Sugiyono, 2015, *Op.Cit*, h. 154.

responden atau orang yang diinterview (*interviewe*) dengan tujuan memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh peneliti.²⁵

Dalam Penelitian ini wawancara dilakukan secara terbuka, yakni wawancara yang dilakukan peneliti dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang tidak dibatasi jawabannya oleh Branch Manager pembiayaan, maupun nasabah yang menggunakan produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Bandar Lampung.

c) *Dokumentasi* adalah pengumpulan data melalui data yang tersedia, biasanya berbentuk surat, catatan harian, cendra mata, laporan, artefak, foto. Oleh karena itu, dokumentasi adalah kumpulan fakta dan data yang tersimpan dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁶

Dokumentasi penelitiakan menggunakan dokumen atau laporan-laporan yang tersedia di Bank Mega Syariah Bandar Lampung.

2) Penelitian Perpustakaan (*library research*), merupakan pengumpulan data dan informasi dengan bantuan berbagai macam materi yang terdapat dalam ruang lingkup kepustakaan.²⁷ Yang dimaksud penelitian kepustakaan adalah penelitian dengan membaca, menelaah

²⁵ Eko Putro Widoyoko, *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012), h. 40.

²⁶ Juliyansyah Noor, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 141.

²⁷ Sugiyono, 2015, *Op.Cit.* h. 144.

dan mencatat bahan dari berbagai literature dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian.

4. Populasi dan Sample

a) Populasi

Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.²⁸ Adapun populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh staff pada bagian pembiayaan Branch Manager, Deputy Funding, FO Retail Marketing dan nasabah kepemilikan rumah yang berjumlah 57 orang.

b) Sampel

Teknik yang digunakan di dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah pemilihan sekelompok subyek didasarkan atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat terhadap ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.²⁹ Penentuan sample dalam penelitian ini yaitu karyawan dan staff Bank Mega Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung bagian Branch Manager, Deputy Funding,

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: CV Alfabeta, 2012), h. 115.

²⁹ Sugiyono, *Ibid.* h. 126.

FO Retail Marketing serta nasabah pembiayaan Kepemilikan rumah.

Sample di dalam penelitian ini berjumlah 19 orang.

5. Teknik Pengelolaan Data

Setelah data dikumpulkan melalui tahapan yang diatas, peneliti dalam mengelola datanya menggunakan beberapa metode, diantaranya:

- a. Editing, mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar, sudah sesuai atau relevan dengan masalah.
- b. Klarifikasi, yaitu pengelompokan data sesuai dengan jenis dan penggolongannya setelah diadakan pengecekan.
- c. Interpretasi adalah memberikan penafsiran pada hasil akhir presentase yang diperoleh melalui observasi sehingga memudahkan peneliti untuk menganalisis dan menarik kesimpulan.³⁰

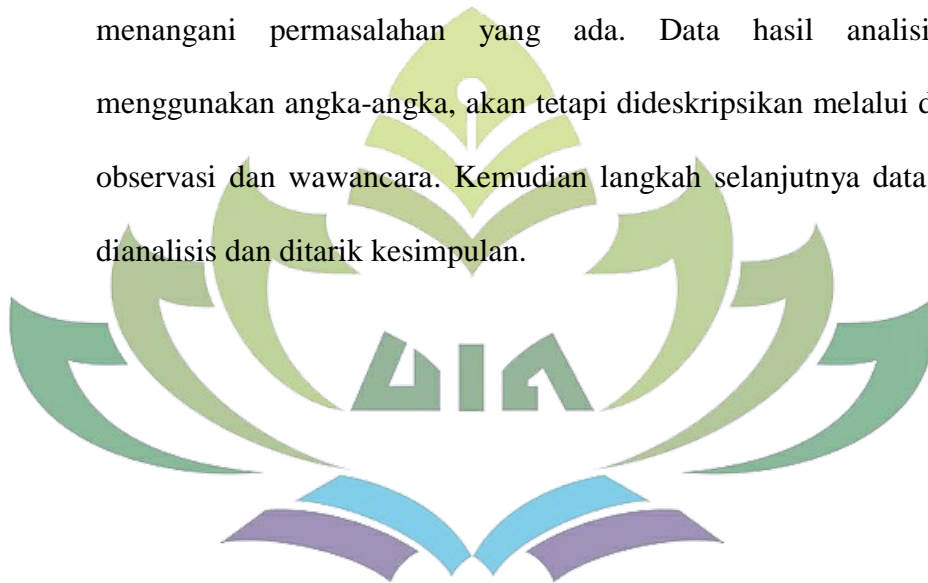
6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun dan mencari secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan, lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat

³⁰Cholid Narbuko, Abu Ahmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 154.

kesimpulan sehingga mudah untuk dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.³¹

Guna kepentingan analisis data pada penelitian ini menggunakan metode *deskriptif* analisis kualitatif, yaitu dengan cara mengumpulkan dan menguraikan serta menjelaskan data yang terkumpul. Metode ini digunakan untuk mengetahui gambaran tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan kepemilikan rumah serta bagaimana bank menangani permasalahan yang ada. Data hasil analisis tidak menggunakan angka-angka, akan tetapi dideskripsikan melalui data hasil observasi dan wawancara. Kemudian langkah selanjutnya data tersebut dianalisis dan ditarik kesimpulan.



³¹Sugiyono, 2015, *Op.Cit.* h. 89.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Definisi Bank Syariah

Bank berasal dari bahasa Latin yaitu *banco* yang artinya bangku. Bangku yang dimaksud disini sebagai meja operasional para banker zaman dahulu dalam melayani seluruh nasabahnya. Kemudian istilah bangku ini kemudia menjadi populer dengan nama bank.³² Bank syariah merupakan bank yang berlandaskan Al- Qur'an dan hadist yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yaitu sesuatu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya di dalam Al- Qur'an ataupun hadist yang mengatur hubungan antara manusia terkait ekonomi, sosial dan politik. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berlandaskan pada prinsip syariah dan mengacu kepada fatwa DSN-MUI. Bank Syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.³³

Bank syariah memiliki system operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh

³²Andri Soemitra, *Bank Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 59.

³³Ikatan Bangkir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka 2016), h. 7.

pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Berbeda dengan bank non-syariah, bank syariah tidak membedakan secara tegas antara sektor moneter dan sektor riil sehingga dalam kegiatan usahanya dapat melakukan transaksi-transaksi sektor riil, seperti jual beli dan sewa menyewa. Di samping itu, bank syariah juga dapat menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.³⁴

Suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat berikut ini:

1. Transaksi tidak mengandung unsur kedzaliman;
2. Bukan riba;
3. Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain;
4. Tidak ada penipuan (*Gharar*)
5. Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan; dan
6. Tidak mengandung unsur judi (*maisyr*).³⁵

Jadi dalam operasional bank syariah perlu memperhatikan hal-hal yang memang telah diatur oleh syariah atau ajaran Islam berkaitan dengan harta, uang, jual beli dan transaksi ekonomi lainnya.

³⁴ Muhamad, *Ibid*, h. 5

³⁵ *Ibid*, h. 6

2. Landasan Hukum Bank Syariah

a. Undang-undang dan Peraturan Bank Indonesia

Dasar hukum utama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan-Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Perbankan Syariah, antara lain PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah Berdasarkan prinsip Syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No. 11/9/DPbS tanggal 7 April 2009 perihal Bank Umum Syariah.³⁶

Dengan telah diberlakukannya UU tentang Perbankan Syariah, maka terdapat 2 (dua) UU yang mengatur perbankan di Indonesia yaitu UU No. 10 Tahun 1998 dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah. Perbankan syariah adalah sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup, kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.³⁷

³⁶ Peraturan-peraturan Bank Indonesia” (On-line), tersedia di: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/peraturan-bank-indonesia/default.aspx> (14 Februari 2020)

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek hukumnya*, (Jakarta: PrenadaMedia Group, 2015), h. 95.

b. Al – Quran

Surat An-nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “wahai orang-orang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dalam cara yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu, membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang Kepadamu”.³⁸

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah mendefinisikan fatwa sebagai penjelasan tentang hukum Islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Secara sederhana, fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah. Pengertian fatwa juga terdapat dalam *Concise Encyclopedia of Islam* oleh Cyrill Glasse, yaitu “*fatwa a published opinion or decision regarding religious doctrine or law made by a recognized authority, called a Mufty.*” Menurut pengertian tersebut, fatwa adalah pendapat atau keputusan yang

³⁸ Departement Agama, *Al-quran Dan Terjemah*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubtin), h. 83.

berkenaan dengan doktrin atau hukum agama yang diterbitkan oleh kekuasaan yang diakui yang disebut mufti. Selanjutnya dikemukakan bahwa dalam sejarah Islam fatwa tidak hanya dikeluarkan oleh penguasa yang memiliki kompetensi resmi untuk itu, seperti mufti yang diangkat oleh negara, akan tetapi seseorang ulama yang terkenal di suatu kawasan juga dapat mengeluarkan fatwa.³⁹

3. Fungsi Bank Syariah

Pada dasarnya fungsi bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional atau bank umum lainnya, seperti yang tertera dalam UU RI no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah bahwasannya:⁴⁰

- a. Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- b. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana social lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

³⁹ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h 19-31.

⁴⁰ Otoritas Jasa Keuangan “Fungsi Bank Syariah” (On-line), tersedia di <https://www.ojk.go.id> (7 November 2019)

- c. Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
- d. Alat transmisi kebijakan moneter (sama seperti bank Konvensional).

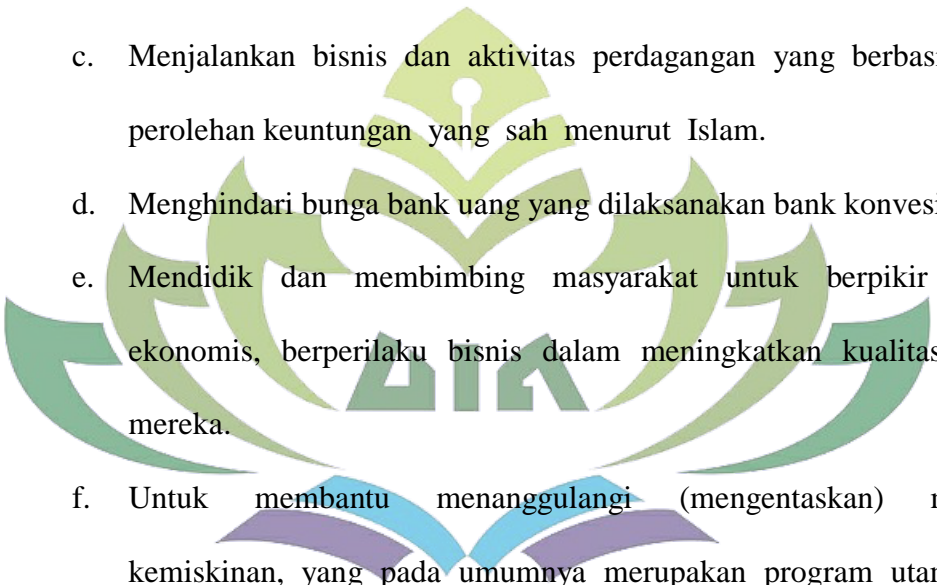
4. Tujuan Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi oleh dunia perbankan syariah. Suatu hal yang sangat menggembirakan bahwa belakangan ini para ekonom muslim telah mencurahkan perhatian besar, guna menemukan cara untuk menggantikan sistem bunga dalam transaksi perbankan dan membangun model teori ekonomi yang bebas dan pengujiannya terhadap pertumbuhan ekonomi, alokasi dan distribusi pendapatan. Oleh karena itu, maka mekanisme perbankan bebas bunga yang biasa disebut dengan bank syariah didirikan.⁴¹

Setelah di dalam perjalanan sejarah bank-bank yang telah ada (bank konvensional) dirasakan mengalami kegagalan menjalankan fungsi utamanya menjembatani antara pemilik modal atau kelebihan dana dengan

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, h. 32.

pihak yang membutuhkan dana, maka dibentuklah bank- bank Islam dengan tujuan-tujuan sebagai berikut:

- 
- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islami agar terhindar dari praktek riba
 - b. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap Bank non-Islam (konvensional) yang menyebabkan umat Islam berada di bawah kekuasaan bank.
 - c. Menjalankan bisnis dan aktivitas perdagangan yang berbasis pada perolehan keuntungan yang sah menurut Islam.
 - d. Menghindari bunga bank uang yang dilaksanakan bank konvensional.
 - e. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomis, berperilaku bisnis dalam meningkatkan kualitas hidup mereka.
 - f. Untuk membantu menanggulangi (mengentaskan) masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
 - g. Berusaha membuktikan bahwa konsep perbankan Islam menurut syariah Islam dapat beroperasi, tumbuh dan berkembang melebihi bank-bank dengan sistem lain.⁴²

⁴² Otoritas Jasa Keuangan “Tujuan Bank Syariah” (On-line), tersedia di <https://www.ojk.go.id> (7 November 2019)

5. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara *fundamental* terdapat beberapa karakteristik bank syariah:

- a. Penghapusan riba.
- b. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi Islam.
- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank konsinyiasi, ventura, bisnis atau industri.
- e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antar bank syariah dan pengusaha.
- f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan liquiditasnya dengan memanfaatkan instrument pasar uang antar bank syariah dan instrument bank sentral berbasis syariah.⁴³

⁴³ Andri Soemitra, *Bank Lembaga Keuangan Syariah.....*, h. 6

Oleh karena itu, secara *structural* dan *system* pengawasannya berbeda dari bank konvensional.⁴⁴ Pengawasan perbankan Islam mencakup dua hal, yaitu pertama pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank. Kedua, pengawasan prinsip syariah dalam kegiatan operasional bank.

B. Pembiayaan Bank Syariah

1. Definisi Pembiayaan

Bank syariah adalah lembaga keuangan intermediasi yang memiliki fungsi menghimpun dana masyarakat dari pihak yang kelebihan dana ke pihak yang membutuhkan dana inilah salah satunya dengan memberikan pembiayaan (*financing*). Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁴⁵

Pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan⁴⁶:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

⁴⁴ *Ibid*, h. 6.

⁴⁵ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h. 41

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, da
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan kesepakatan antara Bank Syariah dan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pengertian lain dari pembiayaan yaitu, berdasarkan Pasal 1 Ayat 12 UU No. 10 Tahun 1998. UU No. 7 Tahun 1992, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁷ Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan juga sesuai dengan hukum Islam.

2. Macam-macam Akad Pembiayaan

Dalam pembiayaan pada Bank Syariah, ada beberapa macam akad pembiayaan, yaitu:

- a. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli:

- 1) Pembiayaan *Murabahah*

⁴⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 65

Murabahah adalah akad pembiayaan jual-beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari pihak yang menjual ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.⁴⁸

Rukun dari akad pembiayaan *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Penjual dan pembeli. Keduanya disyaratkan berakal dan orang yang berbeda. Pelaku yang cakap hukum dan berakal, tidak bertransaksi jual beli dengan orang gila dan anak kecil itu dianggap tidak sah.
- b) Ijab Kabul. Rukun ini mensyaratkan pelaku baligh dan berakal, kesesuaian antara Kabul dan ijab, dan pelaksanaannya dalam satu majelis

⁴⁸ Muhamad, *Op.Cit*, h. 271.

- c) Obyek jual beli barang disyaratkannya ada (bukan kamuflase) dan dimiliki oleh penjual. Kejelasan spesifikasi obyek jual beli adalah suatu keharusan karena berkaitan dengan kejujuran dan kerelaan kedua belah pihak.
- d) Nilai tukar (harga). Sifatnya harus pasti dan jelas baik jenis maupun jumlahnya.⁴⁹

Syarat-syarat dari akad pembiayaan *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi⁵⁰, yaitu:

- a) Pilih akad sama-sama ikhlas, mempunyai kekuasaan melakukan jual-beli.
- b) Objek akad, yaitu ada barang, barang merupakan milik sah penjual, tidak termasuk kategori yang diharamkan, dan barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
- c) Harga, yaitu harga jual beli dari pihak bank merupakan harga beli ditambah margin, harga jual tidak boleh berubah selama perjanjian, sistem pembayaran dan jangka waktu telah disepakati bersama.⁵¹

2) Pembiayaan *Salam*

Salam adalah akad pembiayaan jual-beli suatu barang komoditi dimana harganya dibayar dengan segera pada saat akad disepakati,

⁴⁹ Lely shofa Imama, "Konsep Dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*. Vol. 1 No 2 (Desember 2014), h. 225.

⁵⁰ Ascarya, *Op.Cit*, h. 82.

⁵¹ Wirdiyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.

sedangkan barangnya akan diserahkan kemudian dalam waktu yang disepakati.⁵²

Rukun dari akad pembiayaan *salam* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Pelaku akad, yaitu *muslam* (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *muslam ilaih* (penjual) adalah pihak yang memasok atau memproduksi barang pesanan;
- b) Objek akad, yaitu barang atau hasil produksi (*muslam fiiah*) dengan speksifikasinya dan barang pesanan; dan
- c) Shighah, yaitu ijab dan qobul.

Syarat-syarat dari akad pembiayaan *salam* yang harus dipenuhi dalam transaksi⁵³, yaitu:

- a) Pembeli harus membayar penuh barang yang telah dipesan pada saat akad *salam* ditandatangani. Hal ini diperlukan karena jika tidak pembayaran belum penuh, maka akad terjadi penjualan utang dengan utang yang secara eksplisit dilarang. Karena jika harga tidak dibayar penuh oleh pembeli, tujuan dasar transaksi ini tidak terpenuhi.
- b) *Salam* hanya boleh digunakan untuk jual-beli komoditas yang kualitas.

⁵² Muhamad, *Op.Cit*, h. 281.

⁵³ Ascarya, *Op.Cit*, h. 91

- c) Kualitas dari komoditas yang akan dijual dengan akad salam perlu mempunyai spesifikasi yang jelas tanpa keraguan yang dapat menimbulkan perselisihan;
- d) Ukuran kuantitas dan kualitas perlu disepakati dengan tegas. Jika komoditas tersebut diquantifikasi dengan berat sesuai kebiasaan dalam perniagaan, berat harus ditimbang dan jika biasa kuantifikasi dapat diukur, ukuran pastinya harus diketahui. Komoditas yang biasa ditimbang tidak boleh diukur dan sebaliknya;
- e) Tanggal dan tempat penyerahan barang yang pasti harus ditetapkan dalam kontrak;
- f) Salam tidak dapat dilakukan untuk barang-barang yang harus diserahkan langsung melainkan harus melalui pemesanan terlebih dahulu.⁵⁴

3) Pembiayaan *Istishna'*

Istishna' merupakan jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. *Istishna'* berarti minta dibuatkan/dipesan. Akad yang mengandung tuntutan agar tukang/ahli membuat suatu pesanan dengan ciri-ciri khusus. Dengan demikian *istishna'* adalah jual-beli antara pemesan dan penerima pesanan, di

⁵⁴ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*....., h. 109.

mana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.⁵⁵

Rukun dari akad pembiayaan *istishna* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Pelaku akad, yaitu *mustashni*' (pembeli) adalah pihak yang membutuhkan dan memesan barang, dan *shani*' (penjual) adalah pihak yang memproduksi barang pesanan.
- b) Objek yang ditransaksikan, yaitu barang produksi.
- c) Serah terima, Ijab dan qobul

Syarat-syarat dari akad pembiayaan *istishna* yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu:⁵⁶

- a) Pihak yang melakukan akad cakap hukum dan ridho/suka sama suka.
- b) Bebas dari riba.
- c) Barang atau objek yang dibiayai:
 - 1. Barang itu ada meskipun tidak ditempat.
 - 2. Barang itu milik sah penjual/bank.
 - 3. Tidak termasuk sebagai objek yang diharamkan.
 - 4. Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 257-258.

⁵⁶ Wirdyaningsih, *Op.Cit*, h, 115.

d) Harga dan keuntungan:

1. Harga jual bank adalah harga perolehan ditambah harga keuntungan.
2. Keuntungan yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
3. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
4. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama.
5. Bank dapat meminta agunan tambahan atas fasilitas yang diberikan.

b. Pembiayaan dengan prinsip sewa-menyewa:

1) Pembiayaan *Ijarah*

Ijarah adalah akad pembiayaan pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁵⁷

Rukun dan syarat dari akad *Ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Adanya akad, orang yang akad terdiri dari Mu'ajir (pengupah/menyewakan) dan Musta'jir (upah/penyewa). Keduanya pihak yang akan melakukan akad harus memiliki

⁵⁷ Muhamad, *Op.Cit*, h. 309.

syarat antara lain: Baligh, berakal, cakap dalam mengendalikan harta, dan saling meridhoi.

- b) *Shighat* akad atau Ijab dan Qobul. Dalam melakukan Ijab dan qobul ini haruslah menggunakan kalimat yang jelas dan terbuka sehingga dapat dipahami dan dimengerti oleh pihak penyewa.
- c) *Ujrah* (upah). Besar upah yang dikeluarkan haruslah diketahui oleh kedua belah pihak.
- d) Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
- e) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.⁵⁸

c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil:

1) Pembiayaan *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad pembiayaan kerjasama antara bank dan selaku pemilik dana (shahib al maal) dengan nasabah selaku mudharib yang mempunyai keahlian atau keterampilan untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Hasil keuntungan dari penggunaan dana tersebut dibagi.⁵⁹

⁵⁸ Muhamad, 2016, *Op.Cit*, h. 98-99.

⁵⁹ Muhamad, 2014, *Op.Cit*, h. 240.

Rukun dari akad *mudharabah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Pelaku akad pemilik modal maupun pelaksana usaha, transaksi dalam akad *mudharabah* melibatkan dua pihak. Pihak pertama sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan pihak kedua sebagai pengelola usaha (*mudharib atau amil*). Tanpa kedua pihak tersebut akad *mudharabah* tidak terlaksana
- b) Objek akad, pihak *shahibul maal* menyerahkan modal sebagai obyek *mudharabah* dan keahlian kerja diserahkan oleh pelaksana usaha sebagai obyek *mudharabah*.
- c) *Shighah*, yaitu persetujuan dari kedua belah pihak Ijab dan Qobul.

Syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam *mudharabah* terdiri dari syarat modal dan keuntungan. Syarat modal, yaitu:

- a) Modal harus berupa uang;
- b) Modal harus jelas dan diketahui jumlahnya;
- c) Modal harus tunai bukan utang; dan
- d) Modal harus diserahkan kepada mitra kerja.

Sementara itu, syarat keuntungan, yaitu keuntungan harus jelas ukurannya; dan keuntungan harus dengan pembagian yang disepakati kedua belah pihak.⁶⁰

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Musyarakah adalah akad pembiayaan penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.⁶¹

Rukun dari akad *musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa hal, yaitu:

- a) Pelaku akad, yaitu para mitra usaha;
- b) Objek akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*) harus jelas dan
- c) *Shighah* yaitu *Ijab* dan *Qobul*.⁶²

Syarat-syarat dari akad pembiayaan *musyarakah* yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu:

⁶⁰ Ascarya, *Op.Cit*, h. 62.

⁶¹ Muhamad, 2015, *Op.Cit*, h. 44

⁶² Ascarya, *Op.Cit*, h. 52

a) Sesuatu yang bertalian dengan dengan semua bentuk kerja sama baik dengan harta maupun dengan yang lainnya. Dalam hal ini terdapat dua syarat, yaitu;⁶³

1. Yang berkenaan dengan benda yang di akadkan adalah harus dapat diterima sebagai perwakilan,
2. Yang berkenaan dengan keuntungan, yaitu pembagian keuntungan harus jelas dan dapat diketahui kedua belah pihak.

b) Sesuatu yang bertalian dengan *syirkah maal* (harta), dalam hal ini terdapat dua perkara yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Bahwa modal yang dijadikan objek akad *syirkah* adalah dari alat pembayaran seperti rupiah, riyal dan junaih,
2. Yang dijadikan modal (harta pokok) ada ketika akad *syirkah* dilakukan, baik jumlahnya sama maupun berbeda.

c) Sesuatu yang bertalian dengan *syarikah mufawadah* bahwa dalam *mufawadhah* disyaratkan;

1. Modal (harta pokok) harus sama,
2. Bagi yang bersyirkah ahli untuk kafalah,
3. Bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan *syirkah* umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan,
4. Adapun syarat yang bertalian dengan *syirkah inan* sama

⁶³ *Ibid*, h. 53

C. Manajemen Denda (*Ta'zir*)

1. Definisi Manajemen Denda (*Ta'zir*)

Manajemen berasal dari kata *to manage* yang berarti *control*. Sedangkan dalam bahasa Indonesia manajemen dapat diartikan mengendalikan, menangani, atau mengelola. Selain itu, kata manajemen dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti penggunaan sumber daya secara efektif untuk mencapai tujuan.⁶⁴ Demikian pula seperti yang dikatakan oleh Stoner, mendefinisikan manajemen adalah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi dan penggunaan sumber daya-sumber daya organisasi lainnya yang lebih efisien agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan.

Dalam bahasa yang sederhana efisiensi itu menunjukkan kemampuan organisasi dalam menggunakan sumber daya dengan benar dan tidak ada pemborosan. Setiap perusahaan akan berusaha mencapai tingkat output dan input seoptimal mungkin. Efektivitas menunjukkan kemampuan suatu perusahaan dalam mencapai sasaran (hasil akhir) yang telah ditetapkan secara tepat.⁶⁵

Pengertian denda (*ta'zir*), kata *ta'zir* berasal dari kata *azzara* yang secara harfiah mengandung arti membantu, menghindarkan dari suatu yang tidak menyenangkan, membantu melepaskan diri dari kejahatan,

⁶⁴ Yayat M Herujito, *Dasar-Dasar Manajemen*, (Jakarta: PT. Grasido, 2001), h. 1

⁶⁵ Amirullah, *Pengantar Manajemen*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004), h. 8

membantu keluar dari kesulitan.⁶⁶ Dalam kontek hukum islam kata *ta'zir* bisa juga diartikan sebagai hukuman dalam bentuk teguran, dan peringatan keras, seperti dipenjara, atau denda dengan harta.⁶⁷

Dalam kaitannya dengan perbankan syariah, *ta'zir* adalah sanksi yang dikenakan oleh perbankan syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. *Ta'zir* disini dikenakan apabila terjadi penundaan pembayaran yang disengaja oleh nasabah dengan alasan tidak dibenarkan oleh *syar'i* dan tidak mempunyai kemauan serta itikad baik untuk membayar hutangnya.⁶⁸ Sebagaimana disebutkan dalam fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Saksi atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran yaitu:

- a. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- b. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/tidak mempunyai itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.

321 ⁶⁶ Amir Syarifuddin. *Garis-Garis Besar Fiqih*, cet. I, (Bogor: Prenada Media, 2003) h.

⁶⁷ *Ibid*, h. 322

⁶⁸ Ani Fitriyani, *Pengaruh Pengenaan Ta'zir Terhadap Tingkat NPF (Jurnal Ilmiah Vol. 34 No. 9, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Syarif Hidayatullah, Jakarta 2012)*, h. 67

- d. Sanksi yang di dasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya.
- e. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan untuk dana sosial.⁶⁹

Dari fatwa inilah yang menjadi landasan hukum bagi bank syariah dalam menerapkan sanksi apabila nasabah pembiayaan terjadi wanprestasi atau pembiayaan bermasalah. Namun perbankan syariah menetapkan denda harus sesuai dengan peraturan batas maksimum yang diberikan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) batas denda yang diberikan OJK untuk perbankan syariah untuk saat ini berkisar 11%.⁷⁰ OJK akan melakukan monitoring dan review secara berkala serta akan menerapkan *supervisory action* terkait konsistensi implementasinya.

Dari beberapa pengertian yang telah dikemukakan di atas, pada dasarnya memiliki esensi yang sama mengenai pengertian dari manajemen denda, yaitu sebagai metode atau sebuah proses yang ditujukan untuk mengelola dana-dana denda yang muncul dari kegiatan sebuah perusahaan yang ditujukan untuk kesinambungan perusahaan.

⁶⁹ Dewan Syariah Nasional, (on-line) tersedia di: <https://www.dsnmui.or.id/> di akses pada tanggal (10 Januari 2020)

⁷⁰ Otoritas Jasa Keuangan, SIARAN PERS No. SP-28 DKNS/OJK/9

2. Landasan Hukum

Q.S al-Isra' ayat 34:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ^{٧١} وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ^{٧٢} إِنَّ
الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya”.⁷¹

Q.S Al-Baqarah ayat 279-280:

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ^{٧٣} وَإِنْ تُبْتِغُوا^{٧٤} فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا
تُظْلَمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾ وَإِنْ كَانَتْ ذُوْ سِرَةٍ^{٧٥} فَنُظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ^{٧٦} وَأَنْ تَصَدَّقُوا
خَيْرٌ لَّكُمْ^{٧٧} إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya” (279).

Artinya: “dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan, dan menyedekahkan

⁷¹ Departement Agama, *Al-quran Dan Terjemah*, (Jakarta: Pustaka Al-Mubini), h. 285.

(sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (280).⁷²

3. Tujuan sanksi *Ta'zir*

Di bawah ini tujuan dari diberlakukannya sanksi *ta'zir*, yaitu sebagai berikut:

- a) Preventif (pencegahan). Ditujukan bagi orang lain yang belum melakukan jarimah;
- b) Respresif (membuat pelaku jera). Dimaksudkan agar pelaku tidak mengulangi perbuatan jarimah di kemudian hari;
- c) Kuratif (*islah*). *Ta'zir* harus mampu membawa perbaikan perilaku terpidana di kemudian hari;
- d) Edukatif (pendidikan). Diharapkan dapat mengubah pola hidupnya ke arah yang lebih baik;⁷³

Ta'zir berlaku atas semua orang yang melakukan kejahatan. Syaratnya adalah berakal sehat. Tidak ada perbedaan, baik laki-laki maupun perempuan, dewasa maupun anak-anak, atau kafir maupun muslim. Setiap orang yang melakukan kemungkaran atau mengganggu pihak lain dengan alasan yang tidak dibenarkan, baik dengan perbuatan, ucapan, atau isyarat, perlu diberi sanksi *ta'zir* agar tidak mengulangi perbuatannya.

⁷² Departement Agama, *Ibid*, h. 47.

⁷³ Nurul Irfan dan Masyrofah, *Fiqh Jinayah*, (Jakarta: Amzah, 2016), h.142

D. KPR Syariah

1. Definisi KPR Syariah

KPR atau biasa disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁷⁴

KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yaitu jual-beli (*murabahah*), jual-beli pesanan (*Istishna*), sewa berakhir milik (*Ijarah muntahiyah bit-tamlik*), atau Kerjasama sewa (*musyarakah mutanaqisah*).⁷⁵

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut dalam membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No. 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana

⁷⁴ Dony Ramadhan, dkk. “Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Malang)”. *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang, 2014), h. 3.

⁷⁵ Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.

pembinaan keluarga”.⁷⁶ KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary* dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional melainkan juga terdapat pada bank syariah, yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat.⁷⁷

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau subsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

2. Proses KPR

a. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum KPR disetujui bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan KPR bank, antara lain :

- a. Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian, pihak bank akan memberi formulir yang diisi (sebagai pemohon)

⁷⁶ Mohamad Heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia, Accounting and Finance Departement, *Jurnal Faculty of Economic and Communication, BINUS University*, Vol. 5 No.2 (November tahun 2014), hlm. 522.

⁷⁷ Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia.....*, h. 10.

- b. Tahapan wawancara dengan pihak bank perihal niatan memilih KPR. Pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi utang KPR sesuai jangka waktu yang ditentukan.
- c. Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna pendatanganaan akta kredit dan mengurus sertifikat.
- d. Setelah tahapan-tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahaan kunci dari pihak bank dan pemohon kredit. Kemudian, penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas.⁷⁸

3. Tujuan dan Manfaat KPR

Tujuan dan maksud adanya Kredit Pemilikan Rumah adalah membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara cash/tunai dalam jumlah banyak. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah.

Agunan yang diperlukan untuk Kredit Pemilikan Rumah adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian, sedangkan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

⁷⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR syariah, sebagai berikut.⁷⁹

- a. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, nasabah cukup menyediakan uang muka (DP)
- b. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diirngi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
- c. Skim pembayaran adalah, akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*).
 - 1) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif
 - 2) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

E. Nasabah

1. Pengertian Nasabah

Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) nasabah adalah orang yang biasa berhubungan dengan atau menjadi pelanggan bank (Dalam hal keuangan), dapat juga diartikan sebagai orang yang menjadi tanggungan asuransi, perbandingam pertalian.⁸⁰ Sedangkan Muhammad

⁷⁹ Pembiayaan Syariah “KPR Syariah” (On-line), terseedia di [https://Affgani .Wordpress.com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan bank-Syariah-KPR-syariah](https://Affgani.Wordpress.com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan%20bank-Syariah-KPR-syariah) (25 Oktober 2019)

⁸⁰ Dinas Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Bandung: Balai Pustaka, 2003), h. 775.

Djumhana menyebutkan nasabah merupakan konsumen dari pelayanan jasa perbankan.⁸¹

Sedangkan Pengertian Nasabah Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diatur perihal nasabah yang terdiri dari dua pengertian yaitu:

- a. Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.
- b. Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.⁸²

2. Macam-macam Nasabah

Demikian juga halnya dalam praktek perbankan dikenal ada tiga macam nasabah yaitu :

- a. Nasabah deposan yaitu nasabah yang menyimpan dananya pada suatu lembaga keuangan.
- b. Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit perbankan.

⁸¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), h. 282.

⁸² Saladin Djaslim, *Manajemen Pemasaran*, (Bandung: PT. Linda Karya, 2002), h. 7

c. Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank.⁸³

I. Tinjauan Pustaka

Untuk pengamatan yang lebih dalam, maka peneliti berusaha untuk melakukan kajian-kajian sebelum melakukan penelti lebih lanjut terhadap penelitian terdahulu yang memiliki keterikatan terhadap bahasan yang akan diteliti oleh peneliti dan juga menggunakan sumber yang relevan termasuk menggunakan literatur guna memperkuat penelitian. Tujuan adanya kajian ialah untuk menghindari adanya pembahasan yang sama dengan penelitian yang sama dengan yang lain. Maka peneliti menjelaskan topik penelitian yang berkaitan dengan masalah dan pembahasannya sebagai berikut:

1. Penelitian yang disusun oleh Nurhadi, IAIN Tulung Agung tahun 2015 yang berjudul: *"Penerapan Biaya Denda (Ta'zir) Pada Akad Sewa-Menyewa Dilihat Dari Prespektif Hukum Islam"*. Disimpulkan bahwa apabila dalam akad sewa pihak menyewa melakukan ingkar janji dalam pengembalian atau kelalaian dalam merawat barang sewa maka pihak rental melakukan penerapan biaya denda atas hal tersebut per-jam nya dari harga sewa mobil untuk keterlambatan sedangkan untuk kelalaian penjagaan barang atau kerusakan maka ditanggung oleh keuda belah pihak sesuai dengan kesepakatan. Cara perhitungan biaya *ta'zir* yang harus dibayar kepada pihak rental yang disebabkan oleh penyewa barang itu harga barang itu dibagi 10% dikali kan jam keterlambatan. Sedangkan

⁸³ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Cet.III, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2003), h. 40-41.

untuk biaya kerusakan ditanggung kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama. Penelitian ini menggunakan data sekunder dan teknik analisis kualitatif deskriptif.⁸⁴

2. Penelitian yang disusun oleh Firmansyah Wahyudi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta tahun 2015 yang berjudul: *“Penerapan Ta’zir (Denda) dan Ta’widh (ganti rugi) Dalam Sistem Perbankan Syariah”* disimpulkan bahwa tujuan penerapan *ta’zir* adalah untuk memberikan asas mashlahat bagi pihak yang bertransaksi baik dari segi pendisiplinan nasabah maupun memberikan kepastian hukum bagi perkembangan siklus dan kinerja bank syariah dalam hal para pihak tidak bisa memenuhinya prestasinya karena posisi Face Majeur (*Overmacht*) maka pihak tersebut tidak bisa dikenakan *ta’zir* dibebaskan jika keadaan memaksa relatif hanya diberikan penundaan waktu, jika keadaan tersebut kembali normal pihak debitur dituntun kembali memenuhi kewajibannya. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder dan teknik analisis kualitatif deskriptif.⁸⁵

3. Penelitian yang disusun oleh Fadli, IAIN Padangsidempuan tahun 2017 yang berjudul: *“Penerapan Denda Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI”* disimpulkan bahwa denda *murabahah* merupakan suatu uang lebih yang harus dibayar oleh nasabah pada saat tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan oleh pihak bank. Tujuan

⁸⁴ Nurhadi, *“Penerapan Biaya Denda (ta’zir) Pada Akad Sewa Menyewa Dilihat Dari Perspektif Hukum Islam”*. Skripsi (Institut Agama Islam Negeri Tulung Agung, 2015).

⁸⁵ Wahyudi Firmansyah, *“Penerapan Ta’zir (Denda) dan Ta’widh (ganti rugi) Dalam Sistem Perbankan Syariah”*. Skripsi (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015)

diterapkannya denda *murabahah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Padangsidimpuan untuk memberikan efek jera kepada nasabah yang melakukan wanprestasi ataupun tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai waktu yang ditetapkan. Teknis perhitungan denda *murabahah* pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Padangsidimpuan menggunakan sistem/tiring atau *range*. Dimana denda *murabahah* telah ditetapkan sesuai dengan dana pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah. Jenis penelitian ini ialah *field research*. Serta menggunakan data primer diperoleh dengan metode wawancara sedangkan data sekunder menggunakan studi literatur.⁸⁶

4. Penelitian yang disusun oleh Alghiffari Yuranda, Universitas Syiah Kuala tahun 2019 yang berjudul: “*Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT. Bank Bri Syariah KC Banda Aceh*” disimpulkan apabila ditinjau dari kesesuaian Fatwa Dewan Syariah PT. Bank BRI Syariah Banda Aceh menentukan margin dengan sifat yang transparan dan mengikuti *rate* yang berlaku umum, sehingga menghindari unsur *gharar* (unsur ketidakjelasan) serta penerapan sanksi denda yang di lakukan secara langsung sesuai perjanjian awal dan dana denda tersebut dialokasikan untuk infrastruktur masyarakat Banda Aceh.

⁸⁶ Fadli, “Penerapan Denda Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI: Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Padangsidimpuan”, *Jurnal Ilmiah Syariah Ekonomi dan Bisnis Islam* Vol. 16 No. 2 (Desember Tahun 2017), h. 230.

Penelitian ini menggunakan data primer dengan metode penelitian deskriptif kualitatif.⁸⁷

5. Penelitian yang disusun oleh Moch Endang Djunaeni dan Maulana Yusuf, IAIN Syekh Nurjati Cirebon tahun 2017 yang berjudul: “*Analisis Penerapan Denda di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Hukum Islam*” dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa denda dikenakan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah dalam rangka memberikan efek jera supaya dapat menunaikan kewajiban yang belum terlunasi dan memberikan pelajaran kepada nasabah lain. Denda ini diberikan kepada nasabah pembiayaan ketika sudah memberikan penjadwalan ulang, pengurangan jumlah angsuran akan tetapi nasabah masih mengalami kemacetan yang bukan disebabkan terkena bencana. Oleh karena itu denda diberlakukan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif serta jenis penelitian *field research*.⁸⁸

⁸⁷ Alghiffari Yuranda dan Rulfah M Daud, “Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi* Vol. 4 No. 1 (2019), h. 59.

⁸⁸ Moch Endang Djunaeni dan Maulana Yusuf, “Analisis Penerapan Denda di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Ilmiah Al Anwal* Vol. 9 No 2 (2017), h. 322.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A. Wangsawidjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Agung Prabowo, Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2012.
- Al- Muslih, Abdullah dan Shalah Ash- Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. cet. Ke-2. Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Aliminsyah dan Padji. *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan*. Bandung: CV. Yrama Widya. 2008.
- Amirullah. *Pengantar Manajemen*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2004.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali, 2015.
- Az-zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Dewi, Gemala dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Djaslim, Saladin. *Manajemen Pemasaran*. Bandung: PT. Linda Karya. 2002.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Eko, Nugroho. *Dibalik Sejarah Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Firdaus, Muhammad NH, dkk. *Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*. Jakarta: Renaisan. 2005.

- Hadi, Sutrisno. *Metedologi Riset*. Yogyakarta: Pelajar Pustaka, 2015.
- Hasan, M Iqbal. *Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Ifham, Ahmad. *Ini Loh KPR Syariah!*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Irfan, Nurul dan Masyrofah. *Fiqh Jinayah*. Jakarta: Amzah, 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2016.
- M Arifin, Tatang. *Menyusun Rencana Penlitian*. Jakarta: Rajawali Pers, 2000.
- M Herujito, Yayat. *Dasar-Dasar Manajemen*. Jakarta: Grasido, 2001.
- Maryadi, Salam. *Kamus Haji Dan Umrah*. Jakarta: Kubah Hijau. 2007.
- Muhamad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Muhamad. *Manajemen Keuangan Syariah Analisis Fiqh & Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Muhamad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- Muhamad. *Metode penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Pers, 2004.
- Narbuko, Cholid dan Abu Ahmadi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2014.
- Noor, Juliyansyah. *Metode Penelitian*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Pendidikan Nasional, Departemen. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. edisi 3. Jakarta: Balai Pustaka, 2002.
- Pendidikan Nasional, Departemen. *Kamus Besar Bahasa Pusat Bahasa*. Jakarta: Gramedia, 2011.
- Pendidikan Nasional, Dinas. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Bandung: Balai Pustaka, 2003.

Remy Sjahdeini, Sutan. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana. 2015.

Rivai, Veithzal. *Islamic Banking*, (cet. I) Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Cet.III. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Soemitra, Andri. *Bank Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2016.

Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: CV Alfabeta, 2012.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif DAN R&D*. Bandung: Alfabeta, 2015.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalat*, Cet. VI. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Syafe'i, Racmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet 1. Bogor: Prenada Media, 2003.

Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017.

Usanti, Trisadini P. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2015.

Widyoko, Eko Putro. *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012.

Wirdiyaningsih. *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2005.

Zain, Muhammad. *Ekonomi dan Bisnis Islam*, cet. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Jurnal

Endang, Moch Djunaeni dan Maulana Yusuf. Analisis Penerapan Denda di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Hukum Islam, *Prodi Perbankan Syariah FSEI IAIN Syekh Nurjati Cirebon*, Al Anwal. Vol 9, No 2 2017.

Fadli. Penerapan Denda Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI: Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Padangsidimpuan, *Jurnal Ilmiah Syariah Ekonomi dan Bisnis Islam Vol. 16 No. 2*, Desember Tahun 2017.

Fitriyani, Ani. Pengaruh Pengenaan Ta'zir terhadap Tingkat NPF (*Jurnal Ilmiah Vol 34 No 9, Fakultas Syariah dan Hukum. Universitas Islam Syarif Hidayatullah*. Jakarta 2012).

Heykal, Mohamad. Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia, Accounting and Finance Departement, *Jurnal Faculty of Economic and Communication, BINUS University, Vol. 5 No.2 (2014)*

Yuranda, Alghiffari dan Rulfah M Daud. Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi Vol. 4 No. 1 (2019)*

Skripsi :

Firmansyah, Wahyudi. Penerapan Ta'zir (Denda) dan Ta'widh (ganti rugi) Dalam Sistem Perbankan Syariah. *Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*. 2015.

Nurhadi. Penerapan Biaya Denda (ta'zir) Pada Akad Sewa Menyewa Dilihat Dari Perspektif Hukum Islam. *Skripsi IAIN Tulung Agung*. 2015.

Perundang-Undangan :

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000, "tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran", (23 Januari 2020).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016

Peraturan Undang-undang Bank Indonesia Nomor 12/13/DPbs Perihal Pelaksanaan *Good Corporate Governance* bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Wawancara :

Mardiansa, Soni. *Deputy Funding Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung*. 27 November 2019.

Maydhan. Staff *FO Retail Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung*. 27 November 2019.

Reneldy, Evan. Staff *FO Retail Bank Mega Syariah KC Bandar Lampung*. 23 Juli 2019.

WebsiteOnline :

“Kepatuhan” (On-line).tersedia di <https://www.kbbi.web.id/kepatuhan> (17 Juli 2019)

“Kpr Syariah” (On-line).tersedia di<https://www.kompas.com>(19 Juli 2019)

“Produk Kpr Syariah Meningkatkan” (On-line).tersedia di<https://keuangan.kontan.co.id> (18 Juli 2019 15.00 WIB)

Asy Syariah, “Hukum Menunda-nunda Membayar Utang” (On-line), tersedia di <https://www.asysyariah.com/hukum-menunda-nunda-utang>, (23 Juni 2019).

Bank Mega Syariah Indonesia “Kegiatan Bank Mega Syariah” (On-line), tersedia di <https://www.megasyariah.co.id> (15 November 2019)

Hefniy’s Weblog “Manajemen Dalam Perspektif Islam” (On-line), tersedia di <https://hefniy.wordpress.com/2008/10/06/manajemen-dalam-perspektif-islam/>. (25 Oktober 2019)

Mega Syariah “Profil Dan Produk Bank Mega Syariah” (On-line), tersedia di www.megasyariah.co.id (10 November 2019)

Pembiayaan Pada KPR Syariah “Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah” (On-line) tersedia di <https://www.ojk.go.id> (17 Juli 2019)

Pembiayaan Syariah “KPR Syariah” (On-line), terseedia di <https://Affgani.Wordpress.com/Ekonomi-Islam/Pembiayaan-bank-Syariah-KPR-syariah> (25 Oktober 2019)